

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

Số: 55/2024/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Gia Lai, ngày 31 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định chi tiết khoản 4 Điều 5, điểm c khoản 3 Điều 57, khoản 3 Điều 83 và khoản 2 Điều 120 của Luật Nhà ở áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết khoản 4 Điều 5, điểm c khoản 3 Điều 57, khoản 3 Điều 83 và khoản 2 Điều 120 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai, cụ thể quy định:

1. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực còn lại ngoài khu vực đô thị.

2. Điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

3. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

4. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển về nhà ở.

2. Cơ quan, tổ chức cá nhân khác có liên quan đến nhà ở.

Điều 3. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực còn lại ngoài khu vực đô thị

Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực còn lại ngoài khu vực đô thị phải phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở, Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai và quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân

1. Đường giao thông tiếp giáp với nhà ở phải được đầu nối với hệ thống giao thông khu vực và nối đến trung tâm huyện, thị xã, thành phố.

2. Đường giao thông nêu tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tại khoản 6.2 Mục 6 QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và Mục 6 Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

Điều 5. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội

1. Tiêu chí dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên tại các phường thuộc đô thị loại IV, các thị trấn là đô thị loại IV, chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 10% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (sau đây gọi là quỹ đất nhà ở xã hội).

b) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại điểm a khoản này có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính cấp xã, trong đó có ít nhất 01 phường thuộc đô thị loại IV hoặc 01 thị trấn là đô thị loại IV thì chủ đầu tư dự án phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản này.

2. Tiêu chí dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên tại các phường thuộc đô thị loại IV, các thị trấn là đô thị loại IV, chủ đầu tư dự án được bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định sau:

a) Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Chủ đầu tư có quỹ đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 1 Điều này hoặc có diện tích đất ở

tương đương diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó.

3. Tiêu chí dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên tại các phường thuộc đô thị loại IV, các thị trấn là đô thị loại IV, khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 6. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở

1. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký lần đầu:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; cộng đồng dân cư trên địa bàn có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Phòng Kinh tế và Hạ tầng (Phòng Quản lý Đô thị) thuộc Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố để thiết lập hồ sơ nhà ở.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

2. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động:

a) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất xác nhận thay đổi cho cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; cộng đồng dân cư trên địa bàn có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Phòng Kinh

tế và Hạ tầng (Phòng Quản lý Đô thị) thuộc Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố nơi đối tượng đăng ký để thiết lập hồ sơ nhà ở.

b) Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất xác nhận thay đổi cho tổ chức, cá nhân có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

3. Thời hạn cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở:

Định kỳ hàng quý (trước ngày 10 của tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo) và hàng năm (trước ngày 15 tháng 01 của năm sau báo cáo).

Điều 7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có liên quan tổ chức hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định này.

b) Chủ trì, phối hợp với cơ quan, tổ chức liên quan thu thập, tổng hợp các thông tin, dữ liệu về nhà ở theo quy định để tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Định kỳ hàng năm rà soát, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình thực hiện Quyết định này; kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Quyết định này.

3. Công an tỉnh: Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trong công tác cấp phép xây dựng cho cá nhân phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ trên địa bàn, bảo đảm điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy theo Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

a) Tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

b) Tuyên truyền, phổ biến rộng rãi Quyết định này cho các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trên phạm vi địa bàn quản lý.

c) Thực hiện việc cấp phép xây dựng cho cá nhân phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ trên địa bàn, bảo đảm điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy theo Quyết định này.

d) Tổng hợp, báo cáo các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 11 năm 2024.
2. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật viện dẫn tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ thì áp dụng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật mới.
3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử Gia Lai;
- Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, NC, TTTH, CNXD, KTTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Quế